PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Grande Sudbury

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Table des matières

1 Marchés de l'habitation
3 Économie
5 Resumé des prévisions

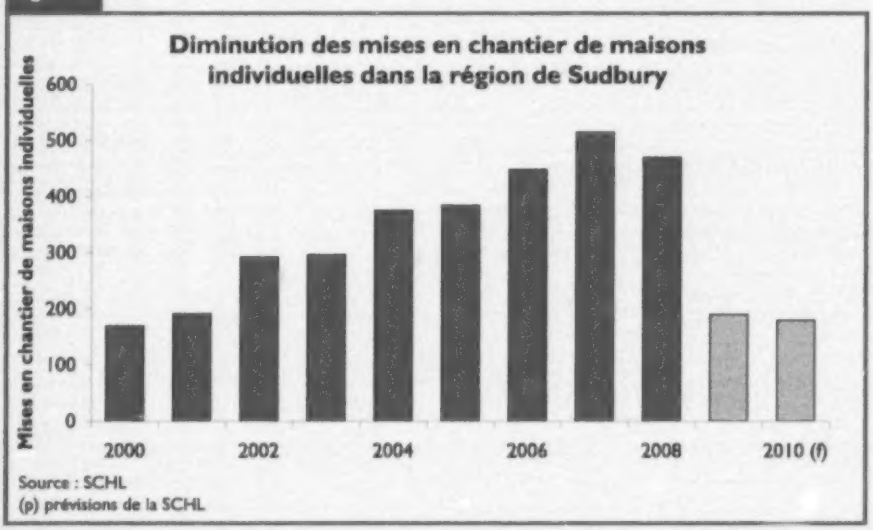
Marchés de l'habitation

Marché du neuf

Le ralentissement de l'économie et des ventes de logements existants aura une incidence directe sur le marché des habitations neuves. Ainsi, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles diminuera pour s'établir à 190 en 2009 et à 180 en 2010, le marché s'alignant davantage sur les exigences démographiques à long terme. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) s'attend à ce que le total des maisons en rangée, copropriétés et appartements commencés s'élève à 210 en 2009 et à 160 en 2010.

Après avoir progressé de 4,3 % en 2007 et de 5,5 % en 2008, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN)

Figure 1

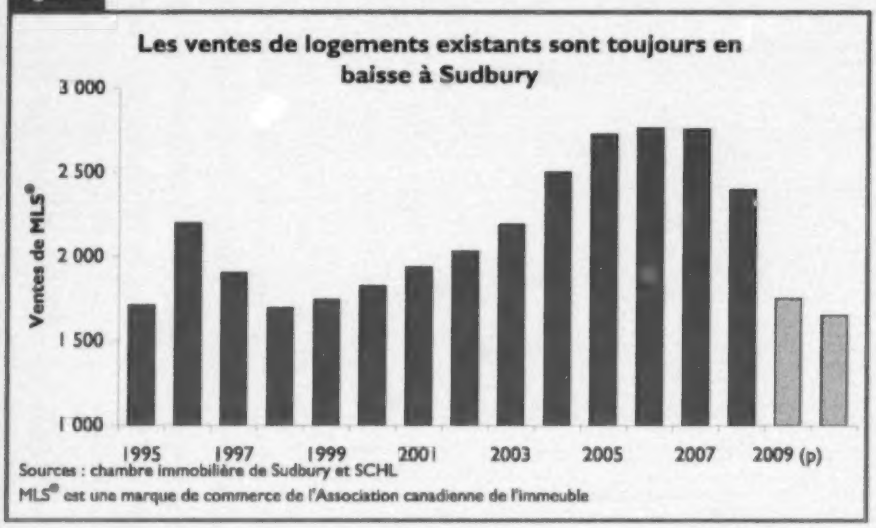


1 Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



pour Sudbury-Thunder Bay affichera à nouveau des hausses cette année et l'an prochain, mais celles-ci seront modestes en raison du fléchissement de la demande.

Marché des copropriétés

Les promoteurs ont des projets de copropriétés pour 2010. Le prix de vente sera très important dans ce cas, car les clients visés sont essentiellement des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et ces ménages, de façon générale, ne souhaitent pas débourser pour l'achat d'une copropriété plus que le montant obtenu de la vente de leur résidence actuelle.

Marché locatif

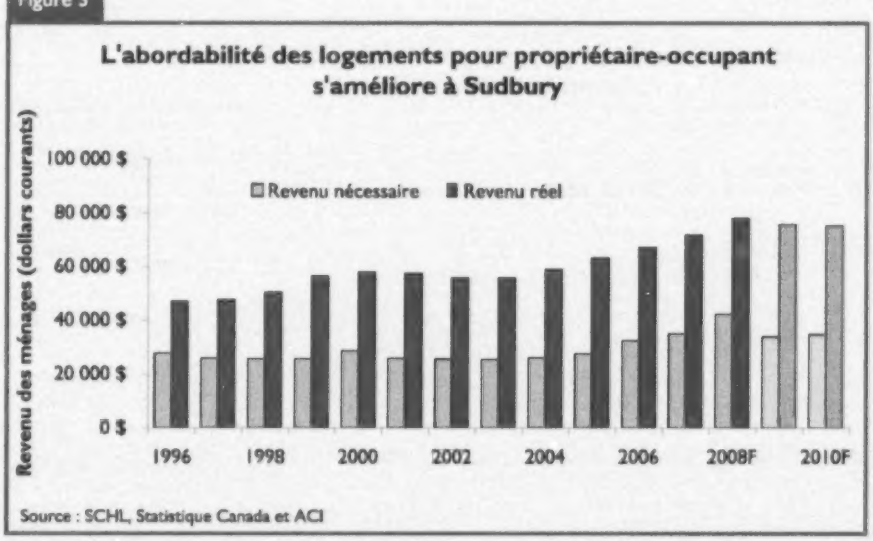
Il est bien connu que le taux d'inoccupation a régressé après avoir atteint un sommet de 11,1 % en 1999. Les conditions tendues sur le marché, attribuables en partie au manque de mises en chantier d'ensembles locatifs et aux pressions exercées par la demande, se sont finalement traduites par la construction d'immeubles locatifs dans le Grand Sudbury. Le taux d'inoccupation a légèrement augmenté en avril et augmentera de nouveau en octobre. Il redescendra toutefois en 2010, à 1,5 %, à la faveur de la reprise économique. Le haut niveau des inscriptions dans les trois établissements d'enseignement postsecondaire de Sudbury contribuera au resserrement du marché. Les loyers devraient poursuivre leur ascension tant en 2009 qu'en 2010, compte tenu de la vigueur constante de la demande d'habitations locatives.

Marché de la revente

Après avoir atteint un plafond en 2006-2007, les reventes dans la région de Sudbury ont diminué de 13 % en 2008 et de 26 % durant les neuf premiers mois de 2009. Ce mouvement à la baisse durera jusqu'à la fin de l'année. Le marché étant favorable aux acheteurs, la SCHL estime que le recul se chiffrera à 27 % à la fin de 2009. Les ventes régresseront de nouveau (-6 %) en 2010, le marché se rapprochant de son point d'équilibre.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est en hausse, ce qui témoigne d'une amélioration des conditions sur le marché. Le marché de Sudbury s'anime; nous prévoyons donc que ce rapport se rapprochera

Figure 3



de 50 % à la fin de l'année, ce qui se traduira par un rajustement des prix qui se poursuivra jusqu'à l'an prochain.

Selon certaines sources locales, la demande est plus forte dans la fourchette des habitations de moins de 200 000 $, tandis qu'elle est restée sensiblement la même dans la fourchette supérieure (400 000 $ et plus). Depuis le milieu de 2008, les prix fléchissent, alors qu'ils avaient atteint des niveaux trop élevés pour durer au cours des quatre années précédentes. Les rajustements en cours se maintiendront en 2010, mais seront modérés par la diminution des inscriptions. On s'attend à ce que le prix moyen se replie de 5,5 % en 2009 et se stabilise en 2010.

Les corrections de prix ont eu une incidence positive sur le revenu nécessaire à l'achat d'un logement. Malheureusement, en raison du ralentissement de l'économie, les revenus ont également été touchés. Par ailleurs, il existe toujours sur le marché des acheteurs à la recherche de maisons de prix relativement bas. L'an prochain, les revenus et les prix des habitations resteront stables; la demande faiblira donc, ce qui entraînera un nouveau repli des ventes.

Économie

Emploi

Grand Sudbury a été secoué par la grève déclenchée dans Vale Inco, l'une des plus grandes entreprises minières de la région. L'emploi baissera de 1,2 % en 2009, avant de remonter très légèrement (+0,5 %) en 2010. Les pertes d'emplois, conjuguées à la croissance de la population active, se sont soldées par une hausse du taux de chômage, qui s'élèvera à près de 9 % en moyenne cette année et l'an prochain.

Après avoir affiché une hausse de presque 9 % en 2008, la rémunération hebdomadaire moyenne se repliera de 3 % cette année et de 0,5 % en 2010. Si l'on faisait abstraction d'une proportion relativement forte des revenus tirés du secteur des mines et d'industries connexes, la rémunération hebdomadaire moyenne régresserait au cours de l'année.

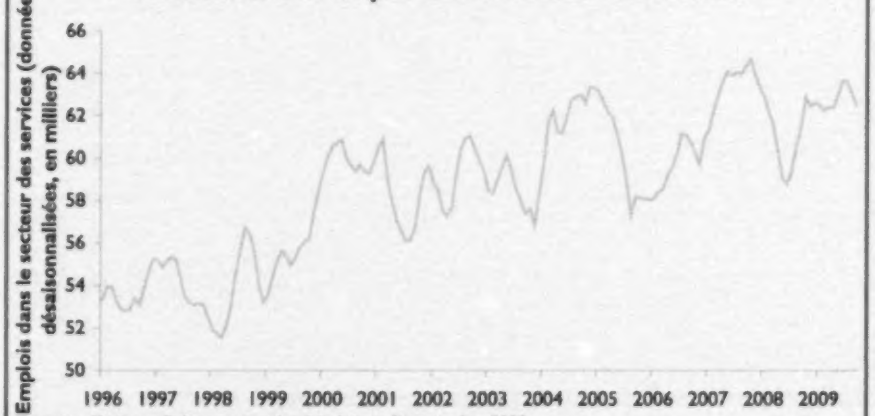
À court terme, l'incertitude entourant l'économie locale influera sur la demande de logements. Toutefois, la remontée actuelle des cours des produits de base soutiendra la croissance à long terme dans le Grand Sudbury. Malgré la morosité actuelle de l'économie de Sudbury, certains projets se concrétisent tout de même.

Facteurs démographiques

Dernièrement, l'immigration a été positive, tandis que l'accroissement naturel ralentit. La première régressera en 2009 et 2010 avant de remonter en 2011. Les travailleurs des mines, touchés par des arrêts de travail, envisageront peut-être de déménager dans une autre région si la situation économique nationale commence à s'améliorer et crée des emplois ailleurs.

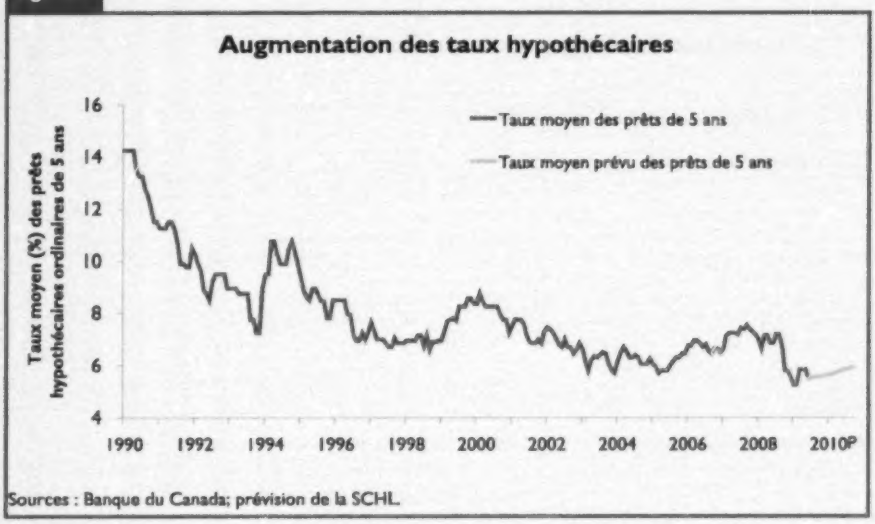
Figure 4

Stabilisation de l'emploi dans le secteur des services



Données désaisonnalisées couvrant la période jusqu'à septembre 2009
Source :Enquête sur la population active

Figure 5



Sources : Banque du Canada; prévision de la SCHL

Perspectives concernant les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Resumé des prévisions RMR de Grande Sudbury Automne 2009							
	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 762	2 754	2 396	1 750	-27,0	1 650	-5,7
Inscriptions nouvelles MLS®	3 989	3 834	4 829	4 588	-5,0	4 679	2,0
Prix moyens MLS® ($)	150 434	182 536	211 614	200 000	-5,5	200 000	0,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	448	514	469	190	-59,5	180	-5,3
Logements collectifs	29	73	74	120	62,2	120	0,0
Jumelés	18	28	32	20	-37,5	20	0,0
Maisons en rangée	11	37	19	0	n/a	0	n/a
Appartements	0	8	23	100	n/a	100	250,0
Tous types de logement confondus	477	587	543	400	-26,3	340	-15,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	266 695	307 314	336 847	360 426	7,0	367 634	2,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	269 000	289 000	322 450	341 797	6,0	345 215	1,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	1,7	4,3	5,5	1,5	-	2,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,2	0,6	0,7	1,5	0,8	1,3	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	706	749	800	840	-	880	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,03	-2,67	3,83	-0,20
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,55	-1,51	5,75	0,20
Nombre annuel d'emplois	77 800	80 800	81 300	80 300	-1,2	80 700	0,5
Croissance de l'emploi (%)	1,5	3,9	0,5	0,0	-1,2	0,0	0,5
Taux de chômage (%)	7,3	5,8	5,6	8,2	-	8,3	-
Migration nette [1]	836	412	450	350	-22,2	100 **	

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 et de 2008 sur la migration sont des prévisions

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

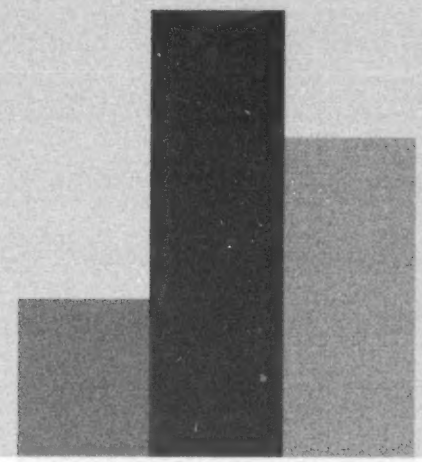
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

65726_2009_B02